

5ª Emissão de Cotas

FII Rio Bravo Renda Varejo

RBVA11



riobravo.com.br

setembro24

MATERIAL COMPLEMENTAR AO
ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE
DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E FATO RELEVANTE DE 23 DE
AGOSTO DE 2024

Este material ("Material") foi elaborado pela Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Fundo e coordenadora líder da Oferta ("Rio Bravo" ou "Administradora"), no âmbito da distribuição pública ("Oferta"), sob o rito de registro automático, das cotas da quinta emissão ("Cotas") do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), em observância às disposições da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, com base em informações (a) constantes do regulamento do Fundo ("Regulamento") e dos demais documentos relacionados ao Fundo e à Oferta; (b) prestadas pela Administradora e pela Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de estruturadora da Oferta ("Estruturadora"). O Fundo possui registro de funcionamento junto à CVM.

A apresentação deste Material para V.Sa(s) implica automaticamente na assunção da obrigação por parte de V.Sa(s) para não copiar, reproduzir ou transmitir a qualquer terceiro este Material, no todo ou em parte, a qualquer tempo e sob qualquer argumento.

Este Material contém informações pendentes e análises preliminares sujeitas a alterações a qualquer momento e foi elaborado unicamente com o objetivo de informar a V.Sa(s) do andamento dos trabalhos contratados e serve exclusivamente para seu uso pessoal. Este Material não tem o objetivo de apresentar todas as informações que V.Sa(s) possa desejar. A Administradora recebeu e/ou obteve de boa-fé todas as informações contidas neste Material até [*] de [setembro] de 2024. Nem o Fundo, nem a Administradora e nem a Estruturadora atualizarão qualquer das informações contidas neste Material, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material

Qualquer discussão ou resultado indicado neste Material são baseados em projeções hipotéticas ou performances passadas e possuem limitações que devem ser consideradas apenas como estimativas sujeitas à alteração quando analisadas por V.Sa(s) para a tomada de qualquer decisão.

A Administradora, na qualidade de mera prestadora de serviço, elaborou este Material com independência e autonomia. Os estudos, as análises e as projeções financeiras efetuadas pela Administradora foram realizados tendo em vista os métodos, premissas, modelos e parâmetros considerados pela Administradora como mais apropriados à situação, sendo certo que: (i) poderão haver eventuais divergências entre as projeções determinadas e os resultados efetivos futuros; e (ii) os resultados futuros poderão ser diferentes das estimativas e projeções apresentadas neste Material.

A preparação de um material contendo análise financeira é um processo complexo que envolve julgamentos subjetivos, não sendo suscetível a uma análise parcial ou descrição resumida, bem como várias definições a respeito dos métodos de análise mais apropriados e relevantes e a aplicação de tais métodos. A Administradora não atribui importância específica e individual a determinados fatores considerados neste Material, mas, pelo contrário, realizou uma análise qualitativa da importância e relevância de todos os fatores aqui considerados. Desse modo, este Material deve ser analisado como um todo e a análise dos aspectos específicos deste Material, sem o conhecimento e análise deste Material em sua totalidade, pode resultar num entendimento incompleto e/ou incorreto da análise realizada pela Administradora e das conclusões deste Material.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas, de modo que os potenciais investidores devem ler o Regulamento, particularmente, mas não se limitando a, a sua seção "Fatores de Risco", antes de aceitar a Oferta para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas, que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e nos documentos da Oferta, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo.

O presente Material não implica, por parte da Administradora, julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material e não tem a intenção de ser completo, e nem deve ser interpretado como uma recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

A decisão de investimento dos potenciais investidores das Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta, às informações contidas no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A Oferta é intermediada pela Administradora e pela Estruturadora e destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"). A Oferta está sujeita ao rito de registro automático perante a CVM. Portanto, a Oferta está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários objeto de rito ordinário, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Nesse sentido, (a) não será preparado prospecto ou lâmina, contemplando informações sobre o Fundo ou a Oferta; e (b) os documentos relativos à Oferta, incluindo este Material, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM. A Oferta foi registrada perante a CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/244, em 28 de agosto de 2024, sob o rito de registro automático.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DA ESTRUTURADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O investimento nas Cotas apresenta riscos para os Investidores Profissionais, notadamente aqueles indicados na seção "Fatores de Risco" do Regulamento.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE MATERIAL QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste site, clicar (a) em "Assuntos – Regulados"; (b) depois em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", (c) depois em "Fundos de Investimento", (d) aí em "Consulta a informações de fundos", e (f) em seguida em "fundos de investimento registrados", (g) buscar pelo nome do Fundo; e (h) depois, em "Documentos Associados" procurar o documento desejado.

Os termos e condições apresentados neste Material são meramente indicativos. Este Material contém informações prospectivas, as quais são apenas estimativas, que não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de performance futura. Não é assegurado que as informações prospectivas constantes neste Material representarão fielmente todos os termos e condições do Fundo, das Cotas e/ou da Oferta. Os Investidores Profissionais devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão sujeitas a riscos diversos, incertezas e fatores relacionados ao Fundo e às Cotas, que podem fazer com que os seus resultados sejam substancialmente diferentes das informações contidas no presente Material.

Os Investidores Profissionais deverão realizar suas próprias investigações e avaliações com relação ao Fundo, às Cotas e à Oferta, bem como não deverão interpretar o conteúdo do presente Material como recomendação ou consultoria jurídica, fiscal ou de investimento, ou qualquer outro tipo de recomendação ou consultoria, devendo consultar seus próprios advogados e consultores tributários e financeiros quanto a um potencial investimento nas Cotas. Aos Investidores Profissionais caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca do investimento nas Cotas. Caso decidam por investir nas Cotas, deverão ter disponibilidade e capacidade financeira para tanto, bem como observar os respectivos perfis de risco (suitability). Este Material não tem por finalidade e não pode ser utilizado com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

A Administradora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Regulamento e este Material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores Profissionais que (a) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos no Fundo, na Oferta e/ou nas Cotas, ou que não tenham acesso a consultorias especializadas, em especial jurídica, tributária, negocial, de investimentos e financeira; e/ou (b) necessitem de liquidez considerável com relação a seus investimentos.

Ainda que a Administradora e a Estruturadora mantenham sistemas de gerenciamentos de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para os Investidores Profissionais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Estruturadora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

As informações presentes nesse material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A rentabilidade alvo prevista neste Material não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

A aquisição pelo Fundo de ativos mencionados neste Material ainda está em fase de negociação e/ou auditoria jurídica. Dessa forma, não há garantia de que (i) o Fundo investirá nos ativos descritos neste Material, e (ii) os investimentos nos ativos descritos neste Material, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Material. Assim, tendo em vista que o Fundo tem gestão ativa, o investimento do Fundo poderá ser alterado por decisão da Administradora, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo.

Agenda

1

Destaques
da oferta

2

Sobre o
fundo

3

Últimos
acontecimentos

4

Pipeline
indicativo

5

Estudo de
viabilidade

6

Sobre a Rio
Bravo

7

Detalhes da
Oferta

Principais características

R\$ 108,24

por cota

Preço de Emissão

R\$ 500.000.067,60

Mínimo R\$ 300.000.040,56

Volume da Oferta

11,2% a.a.

Média primeiro ano

Dividend Yield projetado

Cronograma Estimado Resumido (ref. 2024)

28/08

Anúncio de
início

Início do período de
exercício do Direito
de Preferência

04/09

Liquidação do
Direito de
Preferência

23/09

Início do período de
exercício de
subscrição de Sobras
e Montante Adicional

24/09

Liquidação do Direito
de Subscrição de
Sobras e Montante
Adicional

04/10

Liquidação da
Oferta

11/10

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder.

As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

O investimento em fundos de investimento não são garantidos pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Fonte: Anúncio de Início 08/2024 disponível em rendavarejo.riobravo.com.br/governanca/emissao-de-cotas/

Por que investir?

**Objetivo da captação:
aumentar a
diversificação do
portfólio e o resultado
recorrente do fundo**

- 1 Aumento projetado do resultado recorrente
- 2 Aumento da diversificação de portfólio e diluição de riscos
- 3 Entrada do Fundo em um novo setor de atuação
- 4 Possibilidade de compressão do *yield* com a nova consolidação do portfólio e aumento da diversificação
- 5 Entrada de um inquilino de grande porte (empresa de capital aberto listada em bolsa) na carteira de locatários do Fundo

RBVA11, o fundo imobiliário do varejo

1_ Gestão ativa comprovada: diversificação significativa de portfólio e alteração do perfil de risco nos últimos 5 anos

2_ Fundo imobiliário com 12 anos de mercado, que já superou diversos ciclos de mercado e de contratos

3_ Fundo de renda urbana com a maior diversificação do mercado¹

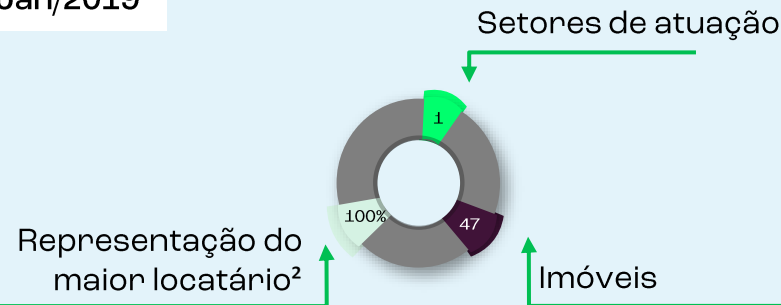
¹ Ver página 14 deste material.

² Representação do ativo investido do Fundo. Fonte: Rio Bravo.

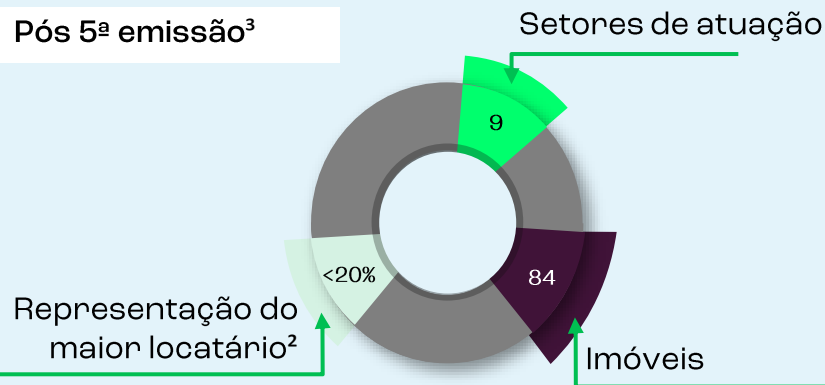
A aquisição pelo Fundo de ativos mencionados neste material ainda está em fase de negociação e/ou auditoria jurídica. Dessa forma, não há garantia de que (i) o Fundo investirá nos ativos descritos neste material, e (ii) os investimentos nos ativos descritos neste material, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste material. Assim, tendo em vista que o Fundo tem gestão ativa, o investimento do Fundo poderá ser alterado por decisão do Administrador, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo.

³ Considera portfólio do fundo após conclusão da operação de aquisição do RBED11 e Pernambucanas, sem considerar a aquisição dos demais documentos em pipeline descritos na página 19.

Jan/2019



Pós 5ª emissão³



1

Gestão ativa comprovada

- Capacidade de transformação do portfólio com compras oportunísticas e vendas que operam o ciclo imobiliário.
- Estratégia de venda ativo por ativo com otimização do resultado.
- Visão imobiliária que antecipou movimentos de mercado e alterou o regulamento do fundo em 2018 para atuação no varejo em geral.

2

12 anos de mercado

- Gestão experiente que atua junta há mais de 12 anos.
- Fundo testado, que já passou por ciclos completos de contratos atípicos de 10 anos, com renovações bem-sucedidas.
- Profundo conhecimento do mercado varejista, com análises setoriais específicas em conjunto com o time de crédito e de renda variável da Rio Bravo.

3

Maior diversificação do setor

- Portfólio completo com mais de 80 ativos espalhados pelo país.
- 9 setores de atuação no varejo: alimentar, vestuário, esportivo, educacional, bancário, investimentos, casa e construção, shopping center e *self storage*.
- Grandes empresas como locatárias: Pão de Açúcar, Renner, Centauro, Assaí Atacadista, Santander, Caixa, Cogna, Portobello e Pernambucanas.

O FII Rio Bravo Renda Varejo

é um fundo de gestão ativa que investe em um portfólio diversificado de imóveis voltados para operações de varejo com objetivo de gerar renda imobiliária de longo prazo.

Pilares estratégicos:

Fundamento imobiliário: imóveis com atributos valiosos para o varejo

Extração de valor com venda oportunística de ativos

Diversificação do portfólio de imóveis e exposição setorial

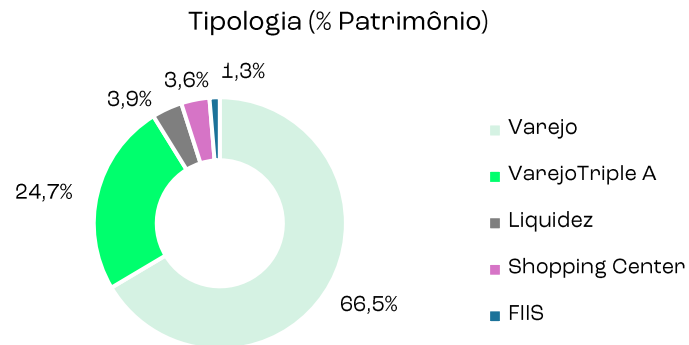


Pilar 1: fundamento imobiliário

A classificação da tipologia do varejo tem o objetivo de entender qual o tipo de exposição para a marca que o imóvel atende.

Imóveis “Varejo” e “Varejo Triple A” tendem a atrair de maneira diferente os varejistas, que podem ter necessidades distintas para cada tipo de operação.

Essa distinção de classificação é primordial para entender a atratividade do imóvel, seu risco, seu retorno potencial e ter uma comercialização assertiva.



Varejo:

- A conversão de vendas é o principal objetivo da varejista
- Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis
- Exemplo de imóveis Renda Urbana: atacarejos, moda, artigos esportivos

Varejo Triple A:

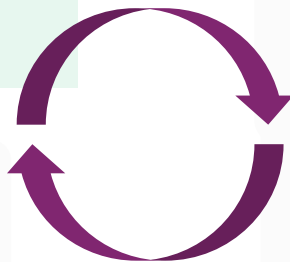
- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de imóveis *high end*: lojas *flagship*, lojas conceito, lojas de experiência

Pilar 1: fundamento imobiliário

Casos de troca de operação dos imóveis:

Portfólio de imóveis de qualidade, bem localizados, com atributos valorizados pelo varejo, o que traz flexibilidade para mudar a operação instalada nos ativos.

A atratividade dos imóveis permite rápida absorção da vacância em momentos de troca de locatário.



Absorção da vacância:
2 meses



M3 Storage – Av. Paulista



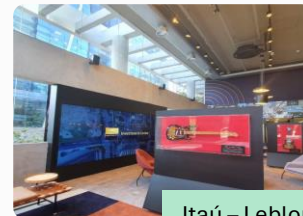
Absorção da vacância:
imediate



Super Nosso – Centro BH



Absorção da vacância:
12 meses

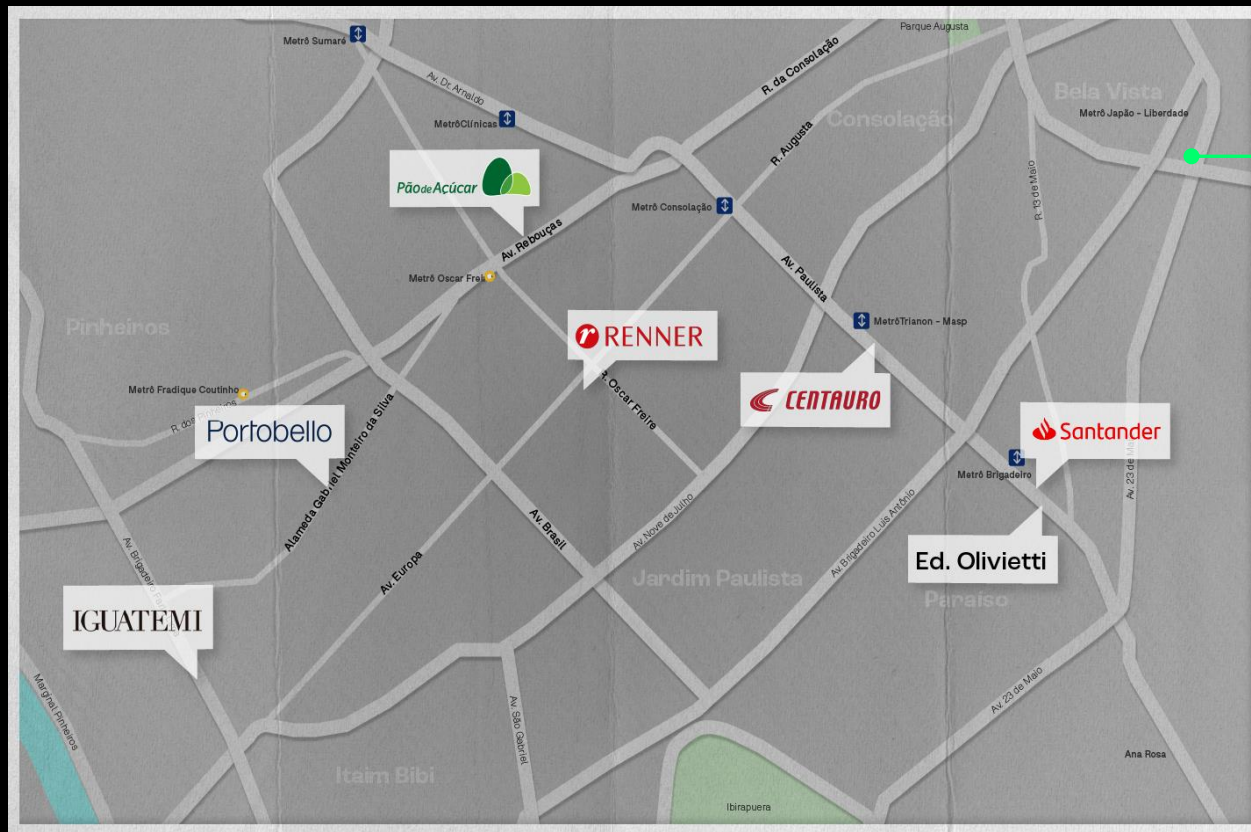


Itaú – Leblon

Localização

Principais imóveis triple A no eixo Faria Lima/Paulista/Jardins em São Paulo/SP

O portfólio totaliza aprox. R\$ 350 MM, o equivalente a 25% do PL do Fundo



Pilar 2: extração de valor com vendas

A estratégia de extração ou destravamento de valor é a realização da venda oportunística de imóveis com o giro do portfólio. A gestão busca alienar ativos menos estratégicos por valores acima dos preços de aquisição e de laudo de avaliação.

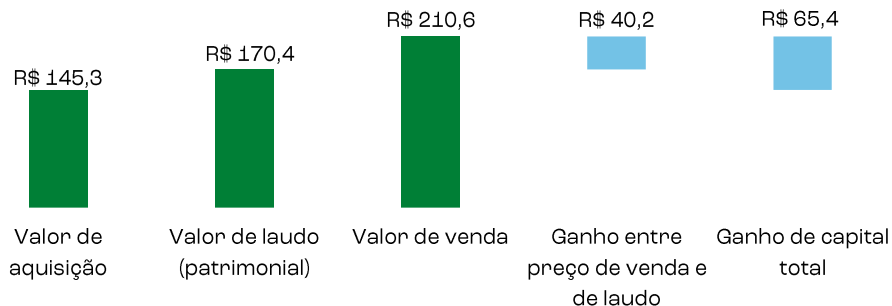
Com isso, o Fundo pode extrair valor no ciclo imobiliário completo. Essa estratégia só é possível tendo em vista a expertise da gestora em construir um portfólio de valor e realizar um trabalho de comercialização assertivo.

TIR (taxa interna de retorno) média das vendas¹

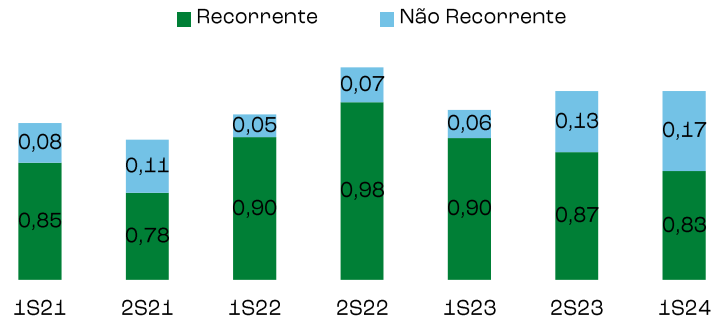
16,5% a.a.

As vendas com lucro impactam positivamente o resultado não recorrente apurado pelo Fundo e fazem parte da distribuição de rendimentos.

Histórico de alienações¹
(em R\$ milhões)



Rendimento mensal médio (R\$/cota)



Fonte: Rio Bravo.

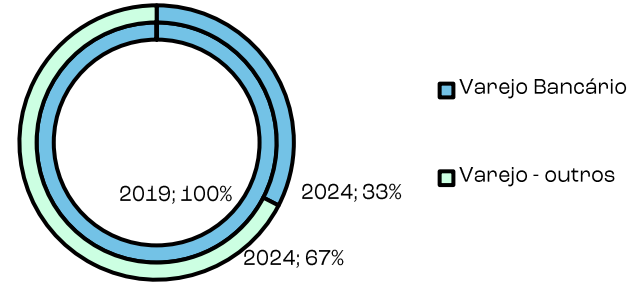
¹Histórico de vendas considera o período de maio/2019 a agosto/2024. Disponível no Fato Relevante publicado em 06/08/2024 e disponível em <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/1776ed0e-5d9a-4aeb-b085-837ea6c9a52c/fcdabc6a4-fd34-7348-539e-a56c94b77a8f?origin=1>

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Pilar 3: diversificação

O Fundo aumentou de forma relevante a sua diversificação de inquilinos e a sua exposição a diversos setores do varejo nos últimos anos.

Percentual do patrimônio



A qualidade dos ativos do Fundo tem a capacidade de atrair locatários de grande porte e baixo risco de crédito.

Principais setores de atuação



Casa&Construção



Varejo alimentar



Bancário



Shopping Center



Esportivo



Investimento



Educacional



Self storage



Vestuário

RBVA:

9 setores

Média de setores dos pares de renda urbana¹:

4,8 setores

Pilar 3: diversificação

Características dos principais contratos

Renner

Contrato de longo prazo com vencimento em 2034

Localização *Premium em São Paulo*

GPA e Assaí

Contratos atípicos com vencimento entre 2029 e 2035

Caixa

Renovação por 10 anos de todos os contratos em 2022, o que demonstra a importância dos ativos para o banco

Portobello

Contrato atípico com vencimento em 2043

Localizado em uma das principais vias de comércio de luxo do país

Centauro

Primeira loja de rua da marca, focada em experiência do usuário

Contrato de locação de longo prazo, com vencimento em 2039

Loja *Flagship* da marca

Itaú

Operação do segundo *Investment Center* da marca no país

Santander

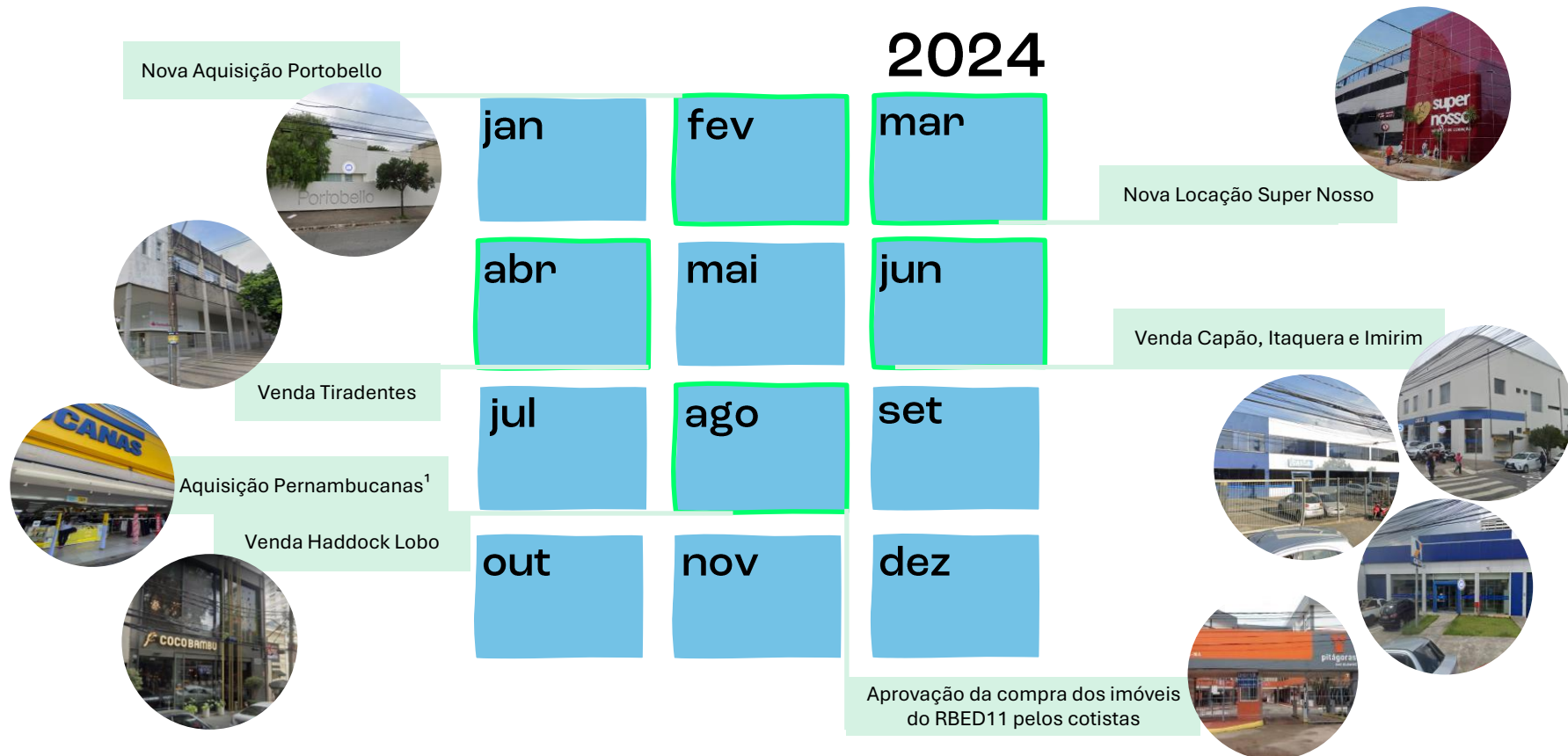
17 contratos renovados entre dez/22 e jul/23 por 10 anos

30 meses de permanência mínima garantida

Pernambucanas

Contratos atípicos com vencimento entre out/2031 e out/2037

Empresa centenária com ampla penetração nacional



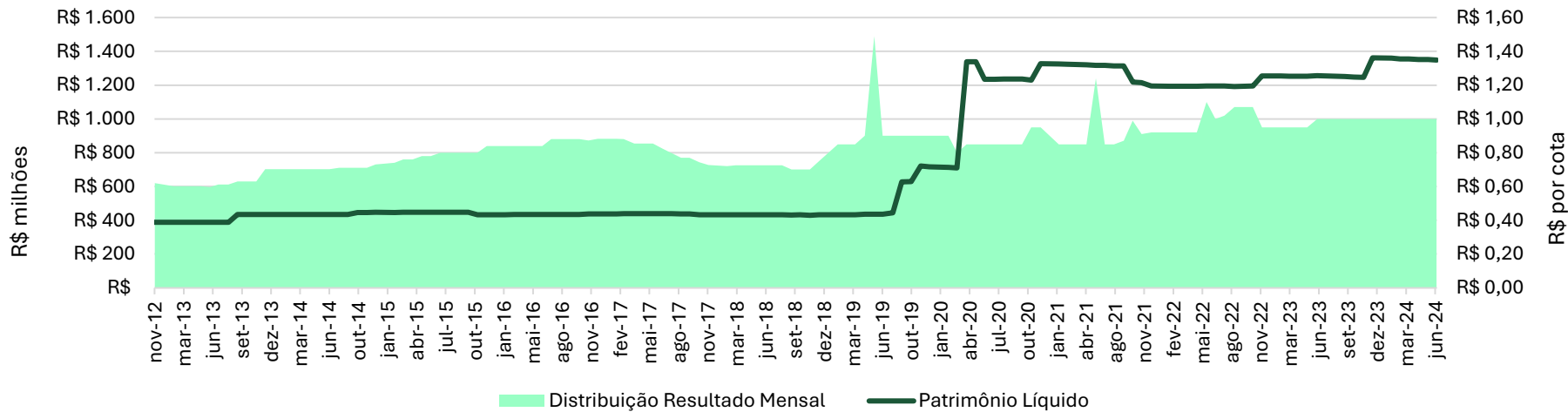
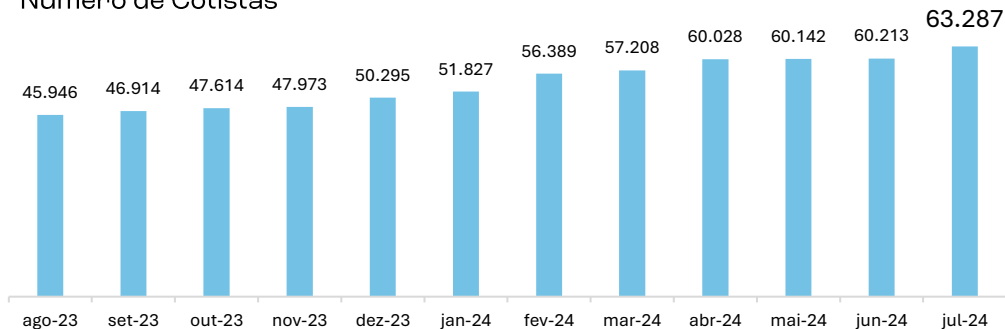
¹ Aquisição em andamento, atualmente em CCV.

Fonte: Rio Bravo. Histórico de vendas considera o período de maio/2019 a agosto/2024. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Histórico do Fundo

**12 anos traduzidos em números:
crescimento expressivos e resiliência**

Número de Cotistas



Fonte: Rio Bravo, Quantum.
Data base: julho/2024.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O investimento em fundos de investimento não são garantidos pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.
A distribuição divulgada não é líquida de imposto.



Percepção de risco - conceito

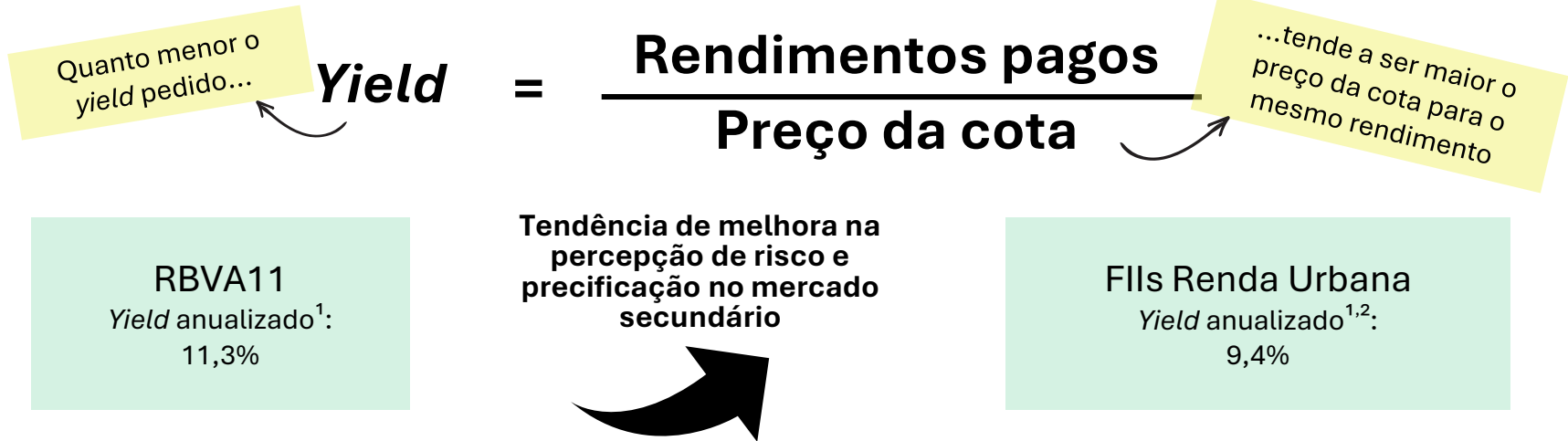
Fundos menores, com menos diversificação e liquidez tendem a ter um **maior retorno exigido pelo investidor (yield)**.



Em fundos mais diversificados, maiores e mais líquidos, a percepção de risco do mercado tende a ser menor. O que significa que **o retorno exigido pelo investidor (yield) também tende a ser menor**.



Após as aquisições, a gestão entende que o RBVA estará em um ótimo patamar de diversificação e tamanho/volume, com aumento de renda recorrente, de contratos com grandes inquilinos e ganhos de escala. Por isso, **a tendência é que o yield se comprima e fique mais em linha com a média do mercado**.



¹ *Yield* anualizado considera última distribuição disponível (agosto/2024) dividida pela cota de fechamento do mesmo mês.

² Considera *yield* anualizado dos principais pares listados brasileiros de perfil semelhante ao fundo. Fonte: Rio Bravo, Quantum.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O investimento em fundos de investimento não são garantidos pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.



**Aquisições em
andamento**

Pipeline indicativo¹

Ativo-alvo	Proprietário	Cap rate médio estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Ônus (em R\$ milhões)
Imóveis Educacionais	RBED11	12%	367	39,3
Pernambucanas ²	São Carlos	13,8% ³	75	Não há

Pipeline indicativo complementar⁴

Ativo-alvo	Proprietário	Cap rate estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Ônus (em R\$ milhões)
Ativo B	Confidencial	11%	85 a 90	Não há
Ativo C	Confidencial	10%	55 a 60	Não há
Ativo D	Confidencial	8,5%	100 a 110	Não há

¹Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de imóveis e demais Ativos Alvo, conforme definidos no artigo 3.1 do Regulamento, sendo o *pipeline* meramente indicativo dos potenciais Ativos Alvo identificados pela Administradora, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo, observado que a destinação de recursos acima indicada é estimada e não configura compromisso do Fundo, da Administradora e/ou da gestora em relação à efetiva aplicação, sendo certo que a tabela foi atualizada em relação à submetida à consulta formal conforme o avanço das negociações.

²Conforme Fato Relevante divulgado em 09/08/2024, disponível no link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=714691&cvm=true>

³Cap rate dos próximos 12 meses considerando mecanismo de *seller finance*, no qual a compra do imóvel ocorre em parcelas, porém, o recebimento integral do valor de locação ocorre desde o pagamento da primeira parcela.

⁴Pipeline indicativo complementar não submetido à consulta formal. A destinação de recursos acima indicada é estimada e não configura compromisso do Fundo, da Administradora e/ou da gestora em relação à efetiva aplicação.

A aquisição pelo Fundo de ativos mencionados neste material ainda está em fase de negociação e/ou auditoria jurídica. Dessa forma, não há garantia de que (i) o Fundo investirá nos ativos descritos neste material, e (ii) os investimentos nos ativos descritos neste material, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste material. Assim, tendo em vista que o Fundo tem gestão ativa, o investimento do Fundo poderá ser alterado por decisão do Administrador, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo.

Imóveis - RBED



São Luis – MA

Localização: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luis – MA

ABL: 24.286

Inquilino: Pitágoras

Área Locada: 100%



Belo Horizonte - MG

Localização: Rua dos Timbiras, 1.375 - Funcionários - Belo Horizonte – MG

ABL: 5.940

Inquilino : Pitágoras

Área Locada: 100%



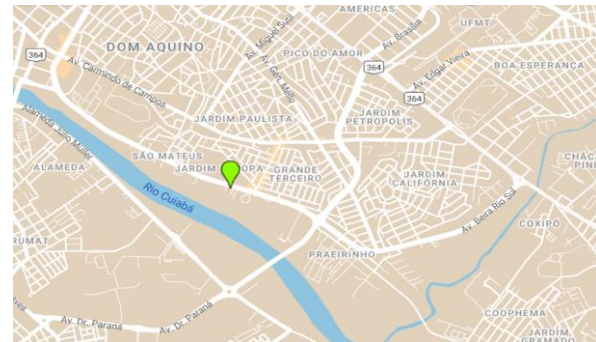
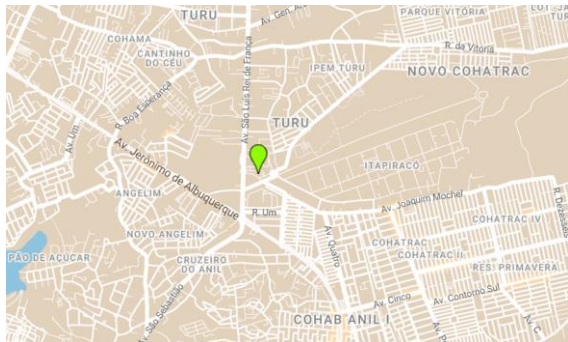
Cuiabá – MT

Localização: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa - Cuiabá – MT

ABL: 15.659

Inquilino: Unic

Área Locada: 100%



Valor Líquido

~R\$ 329 milhões

Forma de pagamento

3% em moeda corrente ~R\$ 10 milhões

Âmbito da Oferta 97% ~R\$ 319 milhões

Cap rate

12% a.a.

**Impacto no resultado
recorrente mensal**

Aprox. + R\$ 0,04/cota



Betim - MG
Localização :
Avenida Juscelino
Kubitschek, 247 -
Centro - Betim - MG
ABL: 24.483
Inquilino: Pitágoras
Área Locada: 100%



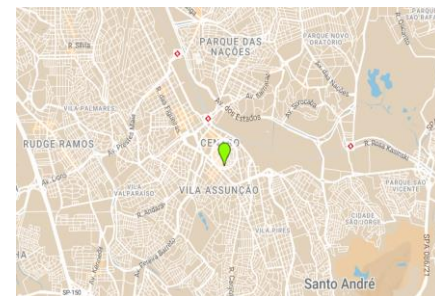
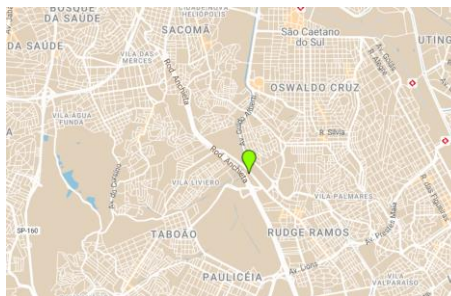
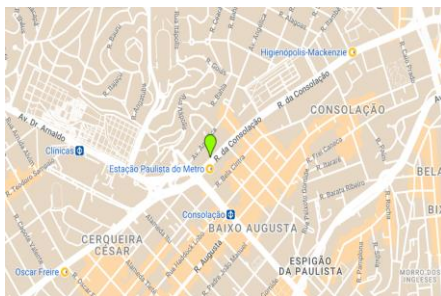
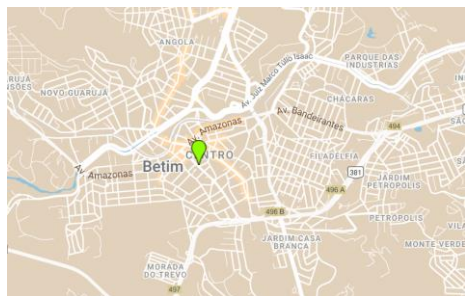
Consolação - SP
Localização: Rua da
Consolação, 2320 e
2322, São Paulo -
SP
ABL: 587
Inquilino: São Judas
Área Locada: 100%



SBC - SP
Localização:
Avenida Rudge
Ramos, 1501, São
Bernardo do
Campo - SP
ABL: 23.771
Inquilino:
Anhanguera
Área Locada:
100%



Santo André - SP
Localização:
Avenida Senador
Fláquer, 456 -
Santo André - SP
ABL: 7.722
Inquilino:
Anhanguera
Área Locada:
100%





Imóvel Ipiranga

Localização: R. Silva Bueno,
2374 - São Paulo/SP
ABL: 999,52
Inquilino: Pernambucanas
Prazo de contrato: out/2031
Área Locada: 100%



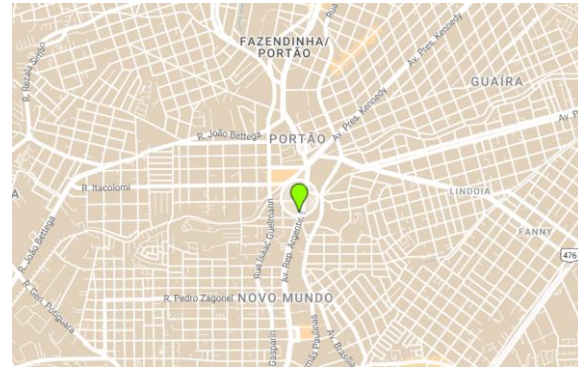
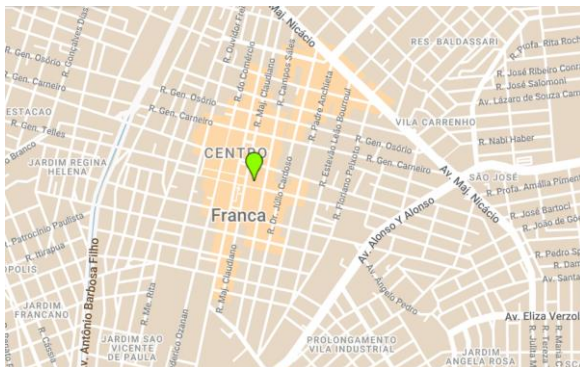
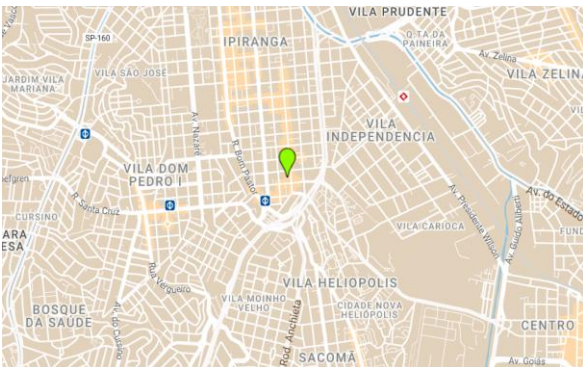
Imóvel Franca

Localização: R. Major
Claudio, 1800 -
Franca/SP
ABL: 4.359,67
Inquilino: Pernambucanas
Prazo de contrato:
out/2037
Área Locada: 100%



Imóvel Curitiba

Localização: Av.
República Argentina, 4044
Curitiba/PR
ABL: 1.930,31
Inquilino: Pernambucanas
Prazo de contrato:
out/2031
Área Locada: 100%



Valor Líquido
Forma de pagamento

R\$ 75 milhões
Até set/2024 – R\$ 25,1 milhões +60 dias da 1ª parcela R\$ 20,0 milhões +6 meses da 1ª parcela R\$ 5,0 milhões +12 meses da 1ª parcela R\$ 25,0 milhões

Cap rate
Impacto no resultado recorrente mensal

13,8% a.a.
+R\$ 0,02/cota

Imóveis - Pernambucanas



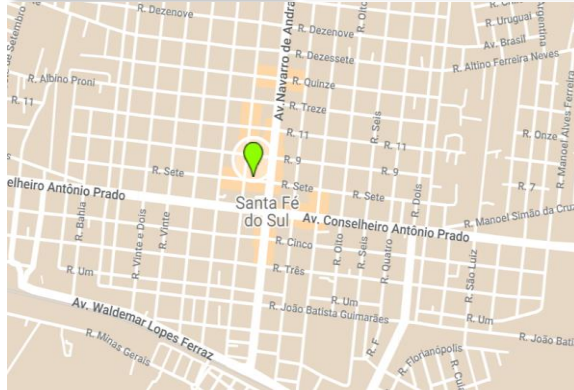
Imóvel Araçatuba

Localização: R. Marechal Deodoro, 37, Compl. 1 e 2/47 Araçatuba SP
 ABL: 1.113,85
 Inquilino: Pernambucanas
 Prazo de contrato: out/2031
 Área Locada: 100%



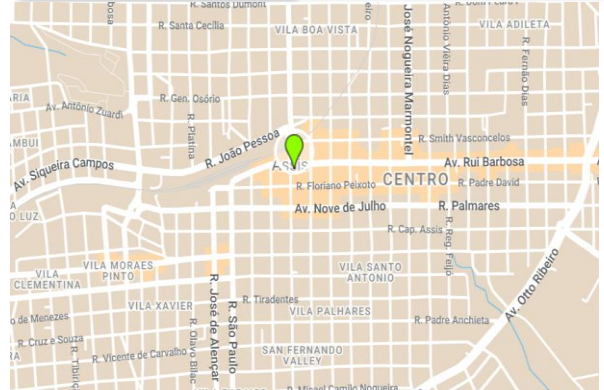
Imóvel Sta. Fé do Sul

Localização: R. Sete, 825 Santa Fé do Sul SP
 ABL: 1.019,67
 Inquilino: Pernambucanas
 Prazo de contrato: out/2031
 Área Locada: 100%

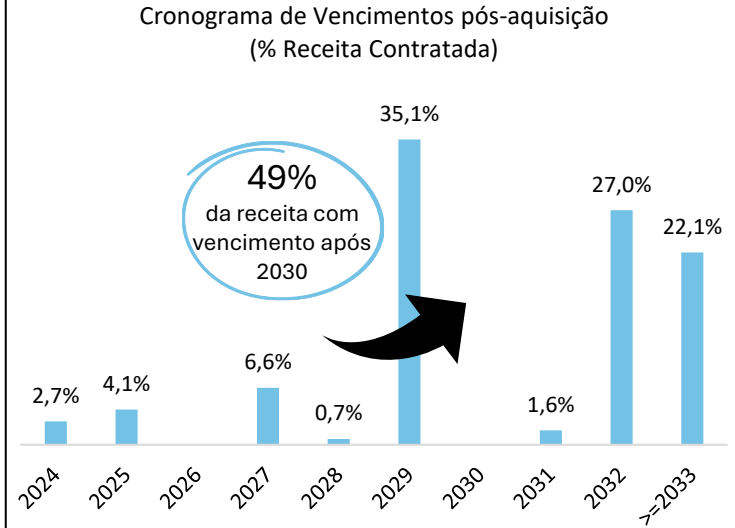
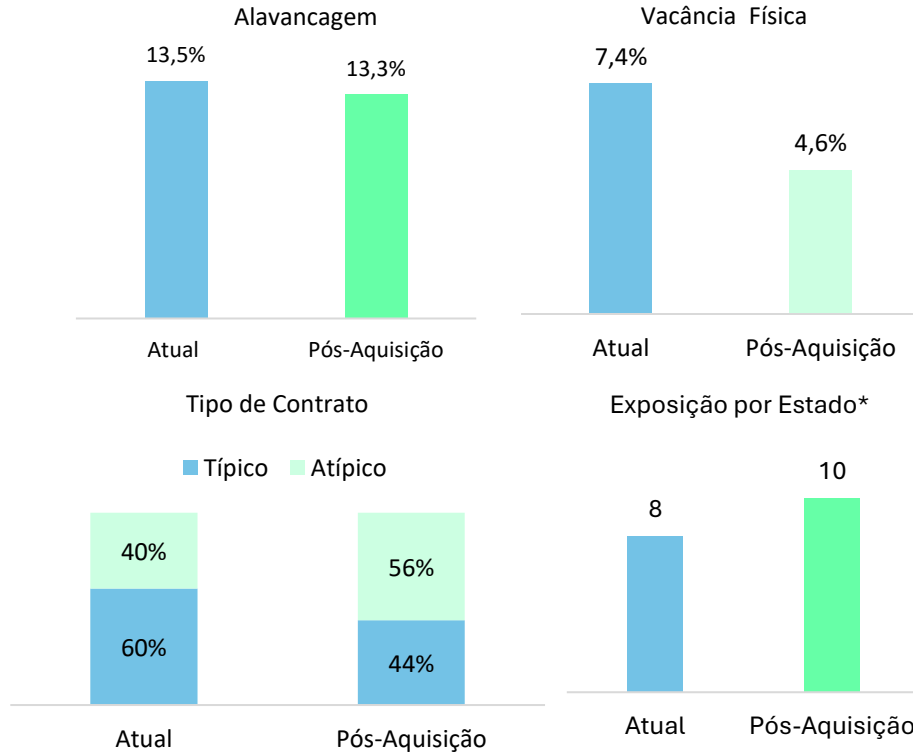


Imóvel Assis

Localização: Av. Rui Barbosa, 205 Assis/SP
 ABL: 2.226,77
 Inquilino: Pernambucanas
 Prazo de contrato: out/2035
 Área Locada: 100%



Fundo pós-aquisições

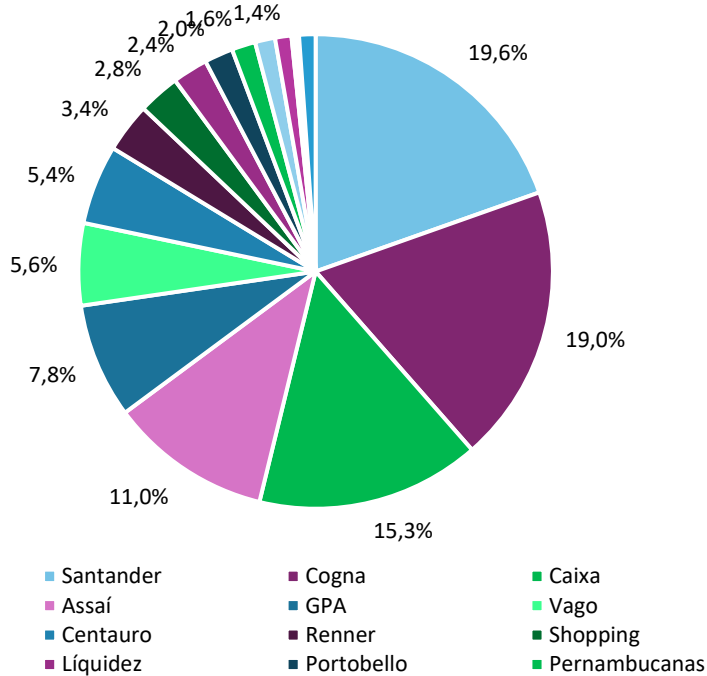


Exposição geográfica a +2 estados

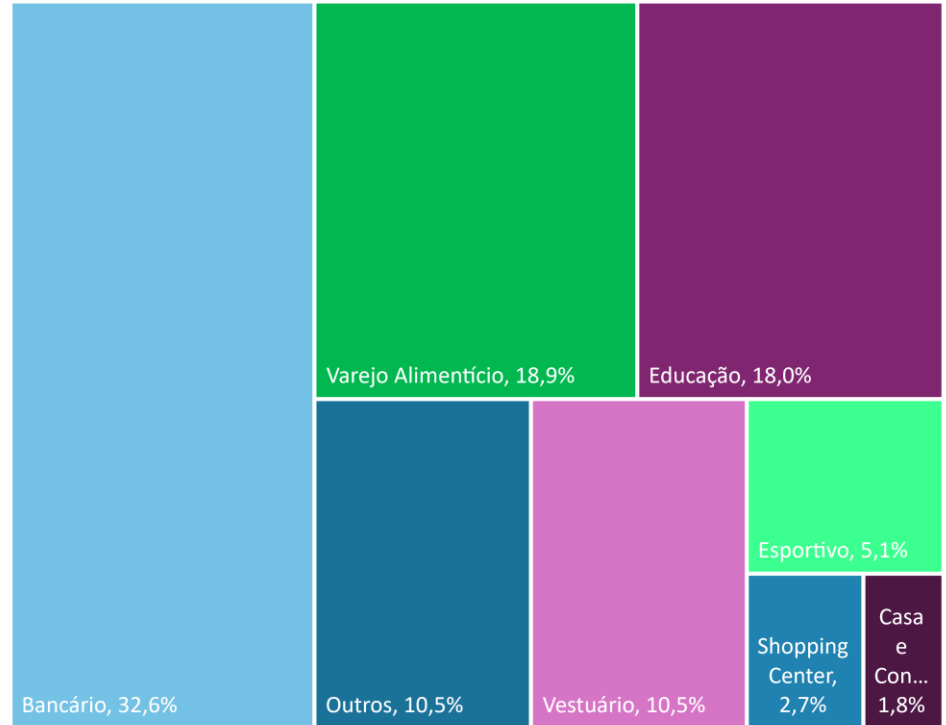
Prazo médio dos contratos pós-aquisição: 7 anos

Fundo pós-aquisições

Percentual (%) do Ativo por Inquilino



Percentual (%) do Ativo por Setor Pós-Aquisição



5ª Emissão de Cotas

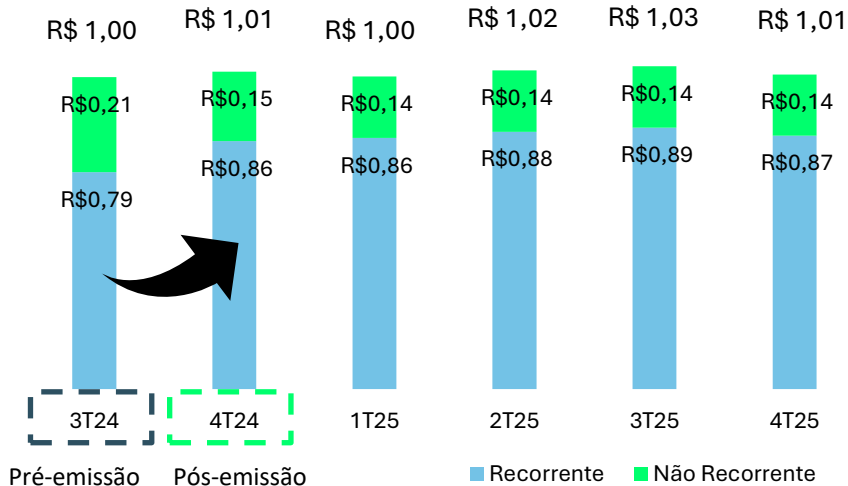
Estudo de viabilidade

TIR (taxa interna de retorno) projetada para próximos trimestres até 4T25

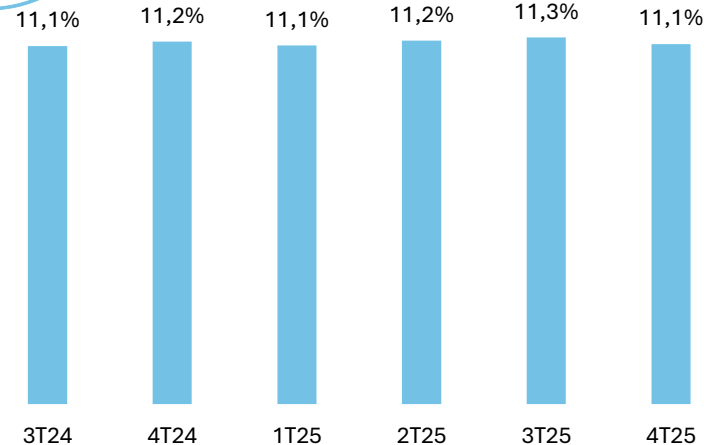
20,7% a.a.

Linearização em R\$ 1,00/cota

Projeção de distribuição mensal por cota



Dividend Yield anual projetado



Aumento dos resultados recorrentes do Fundo

Premissas

- ✓ Fluxo nominal
 - ✓ Considera precificação da cota em um *dividend yield* de 10% a.a. ao final do fluxo
 - ✓ IPCA projetado: 2024: 4% a.a. | 2025 e 2026: 3,85% a.a.
- A PROJEÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADA, EM QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

Considera portfólio do fundo após operação de aquisição do RBED11 e Pernambucanas, sem considerar a aquisição dos demais documentos em pipeline descritos na página 19.

As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Fonte: As informações do negócio foram retiradas da Consulta Formal 02/2024 disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=694379>



RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto

S&P Global
Ratings 'AMP-2' (Forte)¹

+ 200 mil
Investidores²

+ 13,4 bi
AUM (R\$ bilhões)³



**GUSTAVO
FRANCO**
Senior Advisor



**PAULO
BILYK**
CEO/CIO



**VANESSA
FALEIROS**
COO



**ANITA
SCAL**
Imobiliário



**EVANDRO
BUCCINI**
Crédito

¹Rating disponível em: www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2024/09/Relatorio-de-Rating-Rio-Bravo_2023.pdf. Data base: 2023.

²Número de investidores contagem única considerando fundos administrados pela Rio Bravo em julho/2024.

³Fonte: Rio Bravo. Considera patrimônio líquido de julho/2024 dos fundos imobiliários administradores e/ou geridos pela Rio Bravo.

+ R\$ 11,1 bilhões em AUM¹
Na estratégia de Investimento Imobiliário

Investimentos Imobiliários

Somos pioneiros e uma das principais administradoras de investimentos imobiliários do Brasil. Atuamos desde a estruturação até a administração e a gestão ativa de FIs, seguindo estratégias para gerar valor sustentável e de longo prazo para os investidores.

Equipe de gestão conta com dois sócios da Rio Bravo, que trabalham juntos há mais de 12 anos atuando em FIs



Sócia e Diretora
18 anos de atuação em FIs

Anita Scal



Gestor e Sócio
12 anos de atuação em FIs

Alexandre Rodrigues



Analista
5 anos de atuação em FIs

Abner Melo

+ Alocação no setor de varejo e shopping center
R\$ 3,2 bilhões em AUM²

¹Considera patrimônio líquido de julho/2024 dos fundos imobiliários administradores e/ou geridos pela Rio Bravo.

²Considera patrimônio líquido de julho/2024 dos fundos imobiliários RBVA11, RBED11, SHPH11, ABCP11 e FVPQ11, que têm atuação da Rio Bravo como gestora e/ou administradora fiduciária.

Fonte: Rio Bravo.

Condições da Oferta

Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
Tipo da Oferta	Rito de registro automático, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160
Público-Alvo	Investidor Profissional
Coordenadora Líder	Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA.
Estruturadora	Rio Bravo Investimentos LTDA
Preço de Emissão	R\$ 108,24
Custo de Distribuição	0,40% (taxa paga pelo Fundo)
Preço Efetivo por Cota	R\$ 108,24 (igual ao preço de emissão)
Montante Inicial da Oferta	R\$ 500.000.067,60 equivalente a 4.619.365 cotas
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 300.000.040,56 equivalente a 2.771.619 cotas
Investimento Mínimo	1.000 cotas
Lote adicional	R\$ 100.000.013,52 equivalente a 923.873 cotas

Cronograma estimado resumido

Evento	Data
Obtenção do registro automático da Oferta e divulgação do Anúncio de Início	28/08/24
Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência	04/09/24
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	16/09/24
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	17/09/24
Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/09/24
Início do Período de Subscrição de Sobras e Montante Adiciona	24/09/24
Encerramento do período de exercício de Sobras e Montante Adicional na B3	01/10/24
Encerramento do período de exercício de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	02/10/24
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	04/10/24
Início do Período de Subscrição da Oferta	07/10/24
Data de Liquidação da Oferta	11/10/24

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder. Qualquer modificação no cronograma pode ser considerada uma modificação da Oferta e, em tal caso, deverá ser comunicada à CVM e aos investidores nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

Mais informações sobre a Oferta podem ser obtidas na página <https://rendavarejo.riobravo.com.br/governanca/emissao-de-cotas> da Coordenadora Líder ou da CVM na rede mundial de computadores.



Fatores de Risco

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

a) Desaquecimento da economia; b) Taxas de juros; c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial; d) Inflação; e) Liquidez dos mercados financeiros; f) Riscos tributários; e g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

Impulsionando a
geração de
investimentos e
investidores
conscientes.

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



RIO BRAVO



Coordenadores de
Ofertas Públicas



Gestão de Recursos



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

